



westpark

— I M M O B I L I E N G m b H —

Immobilien-Exposé

Landgasthaus Sellner – Einzigartiges Gastronomie- und Wohnjuwel in idyllischer Lage

**Objekt-Nr.:
2025302022**

Zum Kauf

in Moers



Details

Gäste-WC

Abstellraum

Gartennutzung

Kaufpreis

890.000 €

Wohnfläche

ca. 220 m²

Zimmer

11

Gesamtfläche

ca. 765,5 m²

Grundstücksfläche

ca. 12.195 m²

verfügbar ab

nach Absprache

Provisionspflichtig

Ja

Baujahr

1900

Kategorie

Standard

Zustand

gepflegt

Unterkellert

Ja

Etagen

2

Balkone

1

Bad mit

Dusche, Wanne

Küche

Einbauküche

Boden

Fliesen, Teppich, Dielen

Gäste-WC

Ja

Abstellraum

Ja

Gartennutzung

Ja

Käuferprovision

3,57 % inkl. MwSt.

Stellplätze

Freiplatz

Anzahl

35

Beschreibung

Herzlich willkommen im Landgasthaus Sellner – ein Ort voller Geschichte und Potenzial!

Eingebettet in die malerische Landschaft von Niep (Moers) erwartet Sie das traditionsreiche Landgasthaus Sellner – eine einzigartige Gelegenheit für Gastronomen, Investoren und Visionäre, die auf der Suche nach einem besonderen Ort sind, um ihre Ideen zum Leben zu erwecken. Mit einer idealen Lage an der Krefelder Straße verbindet diese Immobilie naturnahe Idylle mit optimaler Erreichbarkeit.

Seit Jahrzehnten ist das Landgasthaus ein beliebter Treffpunkt für Generationen von Moersern, Krefeldern und Besuchern aus der Region. Ob gesellige Abende in der gemütlichen Bierstube oder stimmungsvolle Feiern – dieses Haus hat unzählige Erinnerungen geschaffen und wartet darauf, mit neuem Leben gefüllt zu werden.

Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten auf 360 m² Fläche für ca. 90 Gäste im Innenraum und ca. 40 Gäste im Biergarten - Das Erdgeschoss beeindruckt mit einer charmanten Bierstube, ausgestattet mit Theke und Sitzgelegenheiten. Die angeschlossene Gastküche bietet ideale Voraussetzungen für kreative Küchenkonzepte. Zusätzliche Lagerflächen, ein Aufenthaltsraum für Mitarbeiter sowie WC-Anlagen sorgen für optimale Arbeitsbedingungen. Ursprünglich bestand das Anwesen aus der Gaststätte mit einer Wirtswohnung im Obergeschoss. Im Jahr 2001 wurde es um eine zweite, großzügige Wirtswohnung mit zwei Zimmern und einer großen Terrasse erweitert. Das Gebäude ist teilunterkellert.

Haupthaus: Zwei große Gasträume sowie die Wirtswohnung mit ca. 120 m² im 1. Obergeschoss. Das Dachgeschoss bietet weiteres Ausbaupotenzial von ca. 100 m².

Gasthaus-Anbau: Ein weitläufiger Gastraum mit direktem Zugang zur Terrasse und zum Biergarten. Voll ausgestattete Küche, Aufenthaltsraum für das Personal, Abstellräume, WC-Anlagen sowie der Heizungsraum.

Zweite Wirtswohnung: Rund 100 m² Wohnfläche und eine großzügige Terrasse. Diese Wohnung wird frei übergeben.

Besonderheit: In der Wirtswohnung des Haupthauses besteht ein lebenslanges unentgeltliches Wohnrecht für den mittlerweile über 90 Jährigen ehemaligen Eigentümer.

Grundstück: Das Grundstück umfasst über 12.000 m² bestehend aus Gaststätte und zwei Feldern.

Dieses vielseitige Objekt eignet sich hervorragend für unterschiedliche Nutzungskonzepte:

- Fortführung des Gastronomiebetriebs
- Fremdvermietung der Gaststätte bei gleichzeitiger Eigennutzung der Wohnräume
- Nutzung als Event-Location
- Mehrgenerationenwohnen mit historischem Flair
- Attraktive Lage mit hohem Kundenpotenzial

Dank seiner verkehrsgünstigen Anbindung und der direkten Nähe zum Naturschutzgebiet bietet das Landgasthaus eine ideale Basis für zahlreiche Gäste und Besucher, Spaziergänger und Naturliebhaber der Region. Der angrenzende NRW-Radwanderweg erweitert das Kundenpotenzial. Zusätzlich profitieren Sie von einem großzügigen Einzugsgebiet: Moers, Krefeld, Mönchengladbach, Düsseldorf, Neuss, Meerbusch, Duisburg, Essen und Mülheim sind bequem erreichbar. Die öffentlichen Verkehrsmittel sind in nur einer Gehminute erreichbar und sorgen für eine perfekte Anbindung.

Die unmittelbar im Süd-Südosten angrenzende Fläche ist als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Nordwestlich der Krefelder Str. folgt mit etwa 300 m Abstand ein Wasserschutzgebiet der Stufe III a. Im Nordosten der Hoffläche, in ca. 1 km Entfernung, ein Wasserschutzgebiet der Stufe III b.

Sind Sie bereit, dieses traditionsreiche Landgasthaus mit frischen Ideen zu beleben? Dann zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zu kontaktieren. Bitte beachten Sie, dass der Verkauf diskret erfolgt und die Privatsphäre der aktuellen Bewohner gewahrt bleiben muss. Wir bitten daher, von einer unangekündigten Kontaktaufnahme vor Ort abzusehen. Lassen Sie sich inspirieren und entdecken Sie das Potenzial dieses einzigartigen Anwesens!

Ausstattung

- Landgasthaus mit Biergarten (130 Plätze)
- voll ausgestattete Küche und Gaststuben
- zwei Wirtswohnungen
- 35 Parkplätze
- zwei Garagen
- Gartenfläche
- landwirtschaftliche Fläche

Sonstiges

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Die Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Courtage- bzw. Schadensersatzansprüche aus. Der Grundrissplan ist unverbindlich. Die Terrassen- und Balkonfläche ist anteilig in der Wohnfläche enthalten. Als Rechtsgrundlage dient alleine der notarielle Kaufvertrag. Irrtum und Änderungen bleiben vorbehalten.

Wir freuen uns über Ihre Objektanfrage. Bitte beachten Sie, dass eine vollständige Adressangabe Ihrerseits nebst Rückrufnummer die hausinternen Bearbeitungszeiten für Sie und uns erheblich verkürzt und die Voraussetzung für eine Übermittlung von weiteren Objektunterlagen ist. Wir sichern Ihnen eine zeitnahe u. definitive Rückmeldung zu. Gerne beraten wir Sie in allen weiteren Fragen. Besichtigungstermine u. Verhandlungen sind ausschließlich über uns zu führen. Das Web-Exposé steht auf Anfrage zum Download oder Ausdruck bereit, um sich die grundsätzliche Finanzierbarkeit (Bankbestätigung od. Eigenkapitalnachweis) schriftlich bestätigen zu lassen.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die Westpark Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Westpark Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma Westpark Immobilien GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss eines Kaufvertrags 3,57% inkl. MwSt. Provision/Maklercourtage an die Westpark Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt die Käuferseite.

Westpark Immobilien GmbH
Westparkstraße 30, 47803 Krefeld
02151 9167 255 info@westparkimmobilien.de
www.westparkimmobilien.de

Lage & Umgebung

47447 Moers

Moers, eine Stadt im Kreis Wesel, Nordrhein-Westfalen, zählt rund 103.000 Einwohner und verbindet eine hohe Lebensqualität mit einer exzellenten Infrastruktur. Besonders hervorzuheben ist das Naturschutzgebiet "Niepkuhlen", das eine Fläche von 35 Hektar umfasst. Dieses Gebiet ist Teil einer alten Flussrinne des Rheins und zeichnet sich durch eine vielfältige Landschaft mit Teichen, Feuchtwiesen und Laubwäldern aus. Es dient als wertvoller Lebensraum für zahlreiche gefährdete Pflanzen- und Tierarten, darunter die seltene Wasserfeder sowie verschiedene Libellenarten. In direkter Nähe zu den Niepkuhlen bieten wir ein Landgasthaus mit Wirtswohnung zum Kauf an.

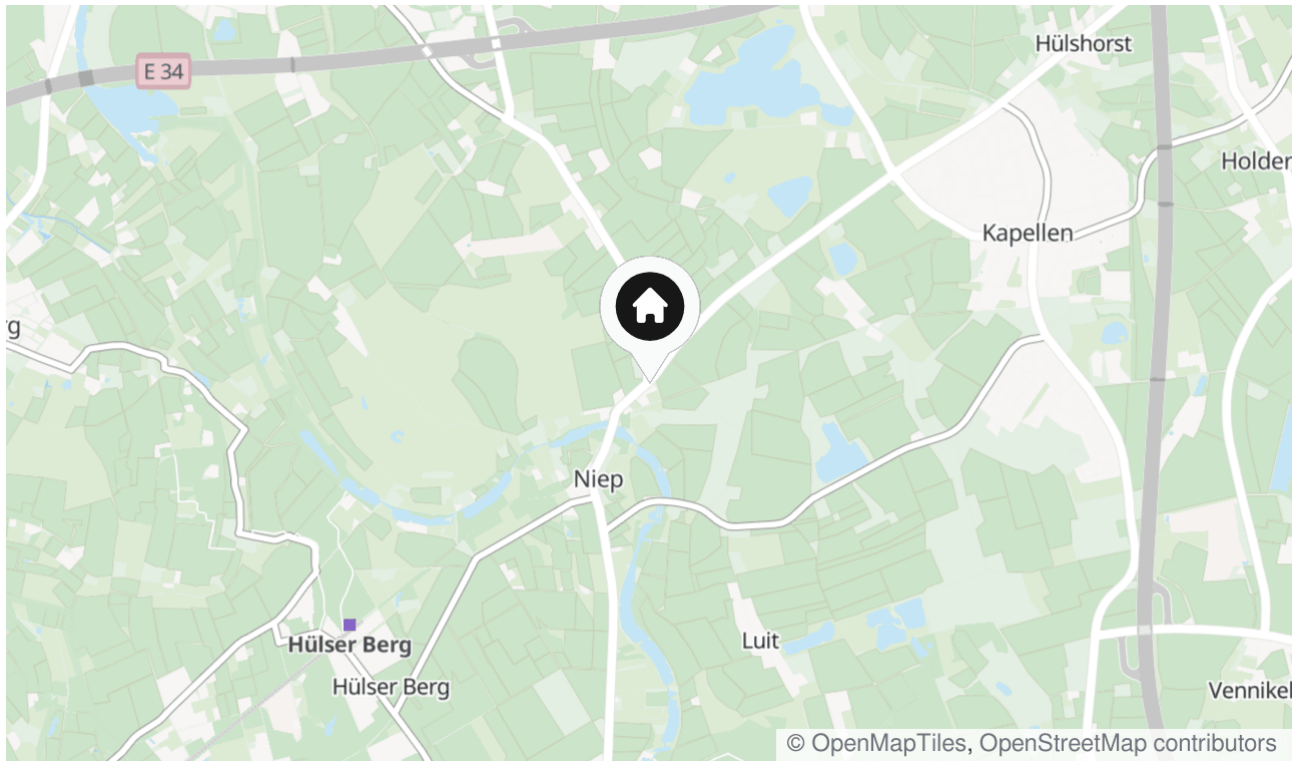
Die Niepkuhlen bieten zudem vielfältige Freizeitmöglichkeiten. An den größeren Wasserflächen gibt es Anlegestellen für Ruder- und Tretboote, während Motorboote aus Naturschutzgründen nicht erlaubt sind. Speziell angelegte Wege, Stege und Plattformen ermöglichen Naturbeobachtungen und bieten ideale Bedingungen für Spaziergänger, Wanderer und Radfahrer.

Ein weiteres Freizeitangebot in der Nähe ist der Golfplatz Niep, der sowohl von Einheimischen als auch von Gästen genutzt wird. Historisch interessant ist die ehemalige Eisenbahnstrecke zwischen Moers und Krefeld, die bis 1974 in Betrieb war. Im 19. Jahrhundert trug diese Verbindung maßgeblich zur wirtschaftlichen Entwicklung der Region bei und wurde sogar von Kaiser Wilhelm II. genutzt. Heute dient die stillgelegte Trasse als gut ausgebauter Radweg, der zur Naherholung beiträgt.

Die Verkehrsanbindung von Moers ist hervorragend. Der Bahnhof Moers bietet Anbindungen an die Regionalbahnlinie RB31 "Der Niederrheiner" sowie die Regional-Express-Linie RE44 "Fossa-Emscher-Express", die schnelle Verbindungen nach Duisburg, Oberhausen und Bottrop ermöglichen. Für den Autoverkehr sind die Bundesautobahnen 40 und 57 von zentraler Bedeutung. Die A40 erstreckt sich in West-Ost-Richtung und verbindet Moers mit Städten wie Duisburg, Essen und Dortmund, während die A57 in Nord-Süd-Richtung eine direkte Verbindung nach Krefeld und Köln herstellt. Besonders wichtig ist das Autobahnkreuz Moers, das diese beiden Autobahnen miteinander verknüpft und eine schnelle Erreichbarkeit benachbarter Städte sicherstellt. So liegen Düsseldorf etwa 25 Kilometer südöstlich, Duisburg nur 10 Kilometer östlich und die niederländische Stadt Venlo rund 30 Kilometer westlich.

Insgesamt überzeugt Moers durch seine attraktive Kombination aus naturnahen Erholungsmöglichkeiten, historischer Bedeutung und einer erstklassigen Verkehrsanbindung.

Dies macht die Stadt sowohl für Bewohner als auch für Besucher zu einem äußerst lebenswerten Standort.



Energieausweis

Baujahr

1900

Energieausweistyp

Bedarf

Gültig bis

12.03.2035

Endenergiebedarf

263,1 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse

H

Wesentlicher Energieträger

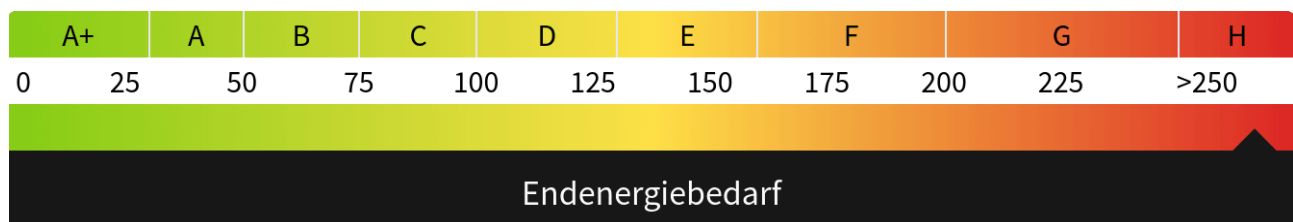
Öl

Befeuerungsart

Öl

Heizungsart

Zentralheizung





Landgasthaus Sellner



Luftaufnahme Landgasthaus



Landgasthaus Sellner



Landgasthaus Sellner



Gastraum und Theke



Gastraum



Gastraum



Gastraum



Gastraum



Restaurant - Küche



Restaurant - Küche



WC-Anlage



WC-Anlage



Heizung (Öl)



Restaurant - Terrasse



Garten



Garegen



Eingang Wirtswohnung



Küche - Wirtswohnung



Essbereich - Wirtswohnung



Wohnen - Wirtswohnung



Schlafen - Wirtswohnung



Badezimmer - Wirtswohnung



Garten - Wirtswohnung



Terrasse - Wirtswohnung



Luftaufnahme Landgasthaus



Luftaufnahme Landgasthaus



Luftaufnahme Landgasthaus



Luftaufnahme Landgasthaus



Landgasthaus Sellner



Luftaufnahme Landgasthaus



Landgasthaus Sellner

Kontakt

Westpark Immobilien GmbH

Westparkstraße 30

47803 Krefeld

Telefon: 02151 9167 256

E-Mail: b.robbe@westparkimmobilien.de

Ihr Ansprechpartner

Frau Bineta Robbe

Impressum

www.westparkimmobilien.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.westparkimmobilien.de

